

매사추세츠주 소비자가이드

매사추세츠주의 주택매매



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Korean

머리말

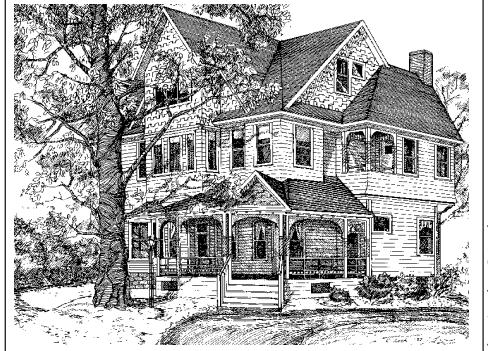
주택의 구입 또는 판매가 개인적으로는 일생을 살면서 가장 큰 거래 가운데 하나입니다. 수년간의 계획과 절약의 허리띠를 조인 후, 구입자는 꿈에도 그리는 집을 찾아 그 여정을 시작합니다. 주택을 찾아 다니는 것만으로도 도전과 기회가 주어집니다. 자격을 갖춘 부동산 중개인의 지원을 받으면, 복잡다단한 밀고 당기기 협상도 구입자나 매각자에게도 가장 보람있고 득이 되는 노력으로 바꿔 놓을 수 있습니다. 본 팜플렛은 주택구입층과 일반인 매각자들에게 소비자 서비스의 일환으로 제공하는 것이며, 연방의 전체 시민들에게 Massachusetts REALTORS®의 주택소유 기회의 중대에 대한 공약사항을 보여 드리는 것입니다.

주택구입 및 매각과정에 관한 보다 상세한 정보를 드리기 위하여, 소비자 여러분을 모시고 웹사이트 www.marealtor.com에서 매사추세츠주부동산중개인협회 (Massachusetts Association of REALTORS® (MAR))의 일반 분야를 보여 드리고자 합니다. 본 사이트에서는 거주자산의 구입자와 매각자를 위한 커뮤니티 프로파일, 실제 정보 및 가이드라인을 이용하실 수 있습니다.

부동산 중개인의 역할

독점적인 리스트инг 계약

소유자가 브로커에게 줄 수 있는 부동산 판매를 위한 몇몇 상이한 리스트팅의 형태가 있다 하더라도, 매사추세츠주에서 가장 일반적인 사항은 "독점중개" 계약입니다. "독점중개" 계약 하에서는, 소유자의 노력을 통해 단독적인 위치를 지킨 구입자에 대해서도 포함하여, 부동산이 누구에 의해 판매되더라도 리스트팅브로커에게는 전문 서비스료를 받을 권리가 주어집니다.



다중리스팅서비스

구입자가 다중리스팅서비스("MLS")에 참여하는 부동산 중개인과 더불어 작업을 하는 경우, 설혹 다른 중개사무소를 통해 리스팅이 되었을지라도, 중개인은 MLS의 어떤 부동산이든 협력하여 구입자에게 보일 수 있습니다.

중개대리관계

귀하께서 구입자 또는 매각자이든, 귀하의 중개인이 드리는 조언, 지원 및 대표성을 선택하여 취하실 수 있습니다. 귀하를 대행하도록 해당 브로커와 계약을 맺지 않으셨다면, 귀하를 대행하고 있다는 태도를 취하지 마십시오. 만일 귀하께서 판매자인 경우에는, 귀하의 리스팅중개인이 귀하의 부동산매각을 돋기 위해 타사에서 나온 중개인들과 협력하도록 허가하실 수도 있습니다. 이를 협력중개인은 판매자를 대표하는 하위중개인이나 구입자의 중개인이 될 수 있습니다. 판매자는 성공적으로 구입자를 알선하는 협력중개인에게 보수를 지급하기 위해 리스팅브로커에게 허가함으로써, 부동산에 대한 노출이 대개는 보다 널리 이루어질 수 있습니다. 구입자의 경우, 귀하에게는 판매자 또는 구입자의 중개인과 더불어 처리할 선택권이 있습니다. 결정은 귀하께서 바라시는 서비스의 형태와 중개인 보수의 지급방식에 따라 다를 것입니다. 구입자를 대표하고 브로커사무실에 리스팅이 된 부동산을 구입자에게 보이는 브로커는 "쌍방대리 중개인"이라고 부릅니다. 쌍방대리 중개는 구입자와 판매자 양자가 모두 고지된 동의를 한 경우, 허용가능합니다. 부동산중개 면허권자의 의무로 써는

소비자에게서 자신의 이익을 보호할 책임을 면제하지는 않습니다. 법률, 세무, 보험 또는 기타 사안에 관해 조언이 필요하다면, 이들 분야의 전문가들과 상담해야 합니다. 부동산 중개 브로커 및 판매인 등록위원회의 규정에서는 부동산에 대해 구체적으로 논의하기 위해 첫번째로 직접 만나는 자리에서 구입자와 판매자에게 제공할 부동산 중개인의 중개대리 관계에 대한 서면통지가 있어야 합니다. 구입자와 판매자는 통지수령을 동의하는 서명을 요구받게 됩니다.

부동산 중개인은 점검사가 아니며 부동산의 상태를 보증하지 않습니다

부동산 중개인은 주택이나 대지의 구조, 전기, 배관, 정화조 및 기타 문제들을 발견할 수 있도록 교육을 받지는 않으며, 자신들이 판매하는 부동산의 상태를 보증하지는 않습니다. 일반적으로, 중개인들은 부동산의 결함을 검사할 의무도 없으며, 판매인, 지방자치단체의 부서 또는 기타 믿을만한 출처로부터 얻은 정보를 확인할 의무도 없습니다. 당연히, 부동산 중개인은 "알면서도 고의로 (하는) 중대한 허위 진술을" (MGL c. 112 section 87AAA(a)) 하지 않을 수 있습니다. 향후에 부정확한 것으로 판명이 나더라도, 중개인이 믿을만한 출처에서 나온 정보를 구입자에게 악의 없이 전달한 것에 대한 책임은 없습니다. 변호사, 회계사 또는 기타 전문가들의 성명을 구입자에게 제공하는 중개인은 이를 전문가들의 보고서의 정확성을 자동적으로 보증하지 않습니다.

2001년 5월 1일 이후, 주택점검사들은 연방으로부터 면허를 취득하고, 착오 및 누락대비 모험을 들어야 합니다. 모든 공인 주택점검사들의 전체 명단이 주 전문면허 교부처에 가시면 이용이 가능합니다.

판매자의 권리와 책임

리스팅조건의 수용권

판매자는 리스팅 가격을 설정할 수 있는 절대적인 권한이 있습니다. 부동산 중개인은 판매자의 가격 설정을 도와 "가치에 관한 의견"을 마련할 수 있습니다. 중개인은 어떤 법률적인 사유를 들어 리스팅의 수용을 거부할 수도 있습니다.

전체 제안사항의 제시 권한

법률에 따라, 부동산 중개인은 모든 제안사항을 판매자에게 제시해야 합니다. 매사추세츠주 부동산 중개 브로커 및 판매인 등록위원회는 본 의무사항을 계약이 서명되기까지 지속하는 것으로 설명합니다. 통상적으로, 제의를 수용하고 난 후에 다른 방식으로 합의가 이루어지지 않는 한, 부동산 중개인들은 구입자에게 간청하거나 부동산을 계속하여 보이지 않습니다. 설사 구입자가 온전한 리스팅 가격에 제안을 넣는다고 하더라도, 리스팅 가격이 입찰초청을 고려하므로, 대개는 구입자가 판매자에게 받아들일 것을 요구할 수는 없습니다.

부동산의 상태에 대한 판매자의 의무의 성격

모든 판매자는 부동산에 관한 어떠한 요청에도 완전하고 정확하게 응답해야 할 의무가 있습니다. 정보를 잠재고객이 직접 요구하거나, 또는 바꾸어 잠재고객에게 정보를 전달할 수 있는 부동산 중개인이 요구한 경우이든 동일합니다. 오해하게 하거나 불완전한 사실로 이루어진 답변은 부당합니다. 판매자가 정보에 확신할 수 없는 경우에는, 추측하지 않아야 하며, 자신의 답변을 답변으로서 적합하게 해야 합니다. 그렇지 않으면, 구입자가 오해할 수도 있습니다. 해당되는 경우에는, 판매자가 납성분 폐인트나 우래아수지품 단열재가 사용되었는지에 관한 정보를 제공해야 할 필요가 있습니다.

정화조 시스템 및 세스풀[구정물 응덩이]

매사추세츠주 환경규정에서는 정화조 시스템, 세스풀 또는 기타 개인 오물처리 시스템이 가동되고 있는 부동산은 판매시점으로부터 2년 이내에 (최소한 1년에 1회 펌프작업이 필요한 경우는, 3년) 또는 판매 이후 6개월 이내에 (일기상태로 인해 판매시점 이전의 검사가 어려운 경우) 검사를 받아야 합니다. 공인 점검사 및 오물평가사에 한해 이와 같은 점검을 실시할 수 있습니다. 시스템이 점검에 불합격하는 경우, 구입자와 판매자는 시스템의 수리 또는 교체비용에 대한 비용부담의 협상이 가능하며, 판매계약에 우발 손실에 대한 예비비가 포함되어 있는 경우, 구입자는 회수가 가능합니다. 시스템이 타이틀 5 점검에 합격한 사실은 시스템이

지속적으로 적절하게 기능을 할 것이라고 보증하는 것은 아닙니다. 적절하게 유지정비한 시스템일지라도 평균 작동수명이 15년 내지 20년 밖에는 되지 않을 수 있습니다.

연기감지기 인증

매사추세츠주법에서는 전체 거주가구에 공인된 연기감지기 판매시점에 설치되어 있을 것을 요구합니다. 지역 소방당국에서는 준수 사실을 증명하는 인증서를 발급하게 됩니다.

구입자의 권리와 책

부동산의 상태

구입자는 전문 주택점검사, 납성분 페인트점검사, 흰개미/해충점검사를 고용하여 하수/정화조시스템점검사, 엔지니어 또는 기타 제공하는 데 알맞은 상태로 부동산을 평가하기 위해 자신이 선정한 전문가들의 고용을 요구할 수 있습니다. 매사추세츠주법에서는 자동적으로 구입자에게 주택점검권을 부여하지는 않습니다. 구입자가 구매약정에 점검을 조건으로 두기를 원하는 경우, 구입자는 주택점검조항을 모든 제의에 포함시켜야 합니다. 구입자는 세무 또는 평가가치, 용도지역제 및 작업시행기록을 확인하기 위한 공문서의 대조를 또한 요청할 수 있습니다.

납성분 페인트, 위험물질 또는 독성물질

모든 부동산을 구입하는 가운데, 구입자는 독성물질 또는 위험물질의 유무를 판정하기 위한 특별시험의 실시를 요구할 수 있습니다. 여기에는 납성분 페인트, 라돈, 부유 석면, 기름유출 등이 포함됩니다. 해당되는 경우에는 납성분 페인트 및 우레아 수지품 단열재에 관련하여 공공보건부의 정보가 제공됩니다. 1978년도 이전에 지어진 거주시설에 대해서, 매사추세츠주법 및 연방법에서는 구입자가 납성분 페인트의 잔존여부를 10일 까지 사용하여 점검할 수 있도록 하는 권한을 부여한다고 규정하고 있습니다. 이 권리 는 유예될 수도 있습니다. 높은 수준의 납으로 인해 어린이의 뇌손상 또는 기타 심각한 폐해를 초래할 수 있습니다. 매사추세츠주법에서는 납성분 페인트(Lead Paint)나 기타 잠재적인 위험물질이 사용된 부동산의 판매를 금지하지 않습니다.

매사추세츠주법에서는 납성분 페인트(Lead Paint)나 기타 잠재적인 위험물질이 사용된 부동산의 판매를 금지하지 않습니다.

공평주거법

부동산 중개인과 판매자는 주법 및 연방법으로 부동산거래의 모든 당사자들을 균등하고 인종, 종교신념, 피부색, 출신국, 성별, 성적 지향성, 연령, 유전정보, 혈통, 결혼상태, 자녀의 유무, 병역/재향군인 신분 또는 공적부조금의 수령 또는 신체장애나 정신장애에 상관없이 대우할 것을 요구하고 있습니다. 귀하께서 불법적인 차별에 희생된 경우라고 생각하시면, 매사추세츠주 차별대책위원회"로 연락하시기 바랍니다.

거래의 법적요건

계약요건

부동산 구매계약서는 통상 서면으로 작성하여야 하며, 강제력이 있도록 서명해야 합니다. 모든 필수적인 약정조건들이 포함되고, 판매자가 수용 및 서명한 구입자의 서명 제안서는 또한 구속력 있는 계약서가 될 수 있습니다. 구입자가 서면을 통해 수용한, 판매자의 서면작성 수정제안도 역시 구속력 있는 계약서가 될 수 있습니다. 이와 같이 의뢰인과 고객들이 사용할 수 있도록 한 계약서 양식을 가지고 있는 부동산 중개인들이 많이 있습니다. 제안이 받아들여진 이후에, "구매 및 판매계약서" ("P&S")라고 알려진 보다 세부적인 계약서가 구입자와 판매자 사이에 서명되는 경우가 빈번합니다. 그런 후에, P&S는 이전의 계약서를 대체하게 됩니다. 제안되어 있는 어떤 계약에도, 귀하의 위험성 및 책임사항이 확실하지 않은 경우에는, 귀하를 도울 자격을 갖춘 변호인에게 연락 하셔야 합니다.

구매자에 의한 보증금 지불

제안을 제시하는 시점에 신뢰의 성의를 표하기 위해 구입자가 보증금이나 가계약서를 전달하는 것은 관례입니다. 금액 절충은 가능한 한편, 구입가격의 5% 내지 10%가 전형적인 액수입니다. 보통은, 이 보증금이 조건부 발효증서로 보관되지만, 판매자가 구입자의 제의를 수용하기까지는 보증금을 지불하지 않습니다.

모기지 및 융자 조건부조항

구입을 위해 금융기관의 융자를 얻을 필요가 있는 경우, 구입자는 대출자 가이드라인내에 들어가야 대출자격이 됩니다. 대출폐기지, 모기지 이자율, 포인트 (기한 전 상환이자 또는 행정비용) 및 약정은 금융기관에 따라 다르며, 때에 따라 조정될 것입니다. 금융기관의 구입용 융자가 필요한 경우, 구입자는 특정 기간 이내에 모기지 약속의 접수를 조건으로 하는 제안을 요구할 수 있습니다. 모기지 우발조항의 정확한 조건을 주의하여 준수하는 것은 매우 중요합니다.

권원분석 및 권원보험

대다수 은행 및 모기지제공업체들은 해당 부동산이 시장판매가능성이 있는지와 현재 하고 있는 대출에 대한 적절한 안전성을 보장하고 있는지 여부를 판정하기 위해 실시한 판매자의 부동산 등기검사를 요구합니다. 대출자들은 일반적으로 대출금액까지의 권원보험과 추가비용을 요구하고, 권원보험은 구입자가 지불한 구입가격의 할당액을 보호하기 위해 취득할 수 있습니다.

용도지역제 및 건축법규의 준수

용도지역제는 특정 부동산의 용도를 규정하기 위한 지방자치단체 시 또는 타운의 권한을 말합니다. 여기에는 용도가 거주용, 상업용 또는 산업용이든지간에, 대지 한 구획에 들어설 수 있는 거주시설 등의 수와 최소 대지 구획의 크기, 대지의 도로 정면폭 최소치, 대지 구획의 옆선이나 뒷선으로부터 구조물이 도로에서 떨어져 있어야 할 최소거리가 포함될 수 있습니다. 건축 당시에 용도지역제에 맞추어 지어진 건축물이 아닌 경우에는, 합법적이기 위해서는 시나 타운으로부터 항상 "적용제외 조치"가 필요한 반면, 건축 당시에 용도지역제에 맞춘 구조물은 현재의 용도지역제 하에서도 "기득권으로 간주될" 수 있습니다.

주택이 추가 아파트먼트를 포함하고 있는 것으로 광고되는 경우가 빈번합니다. 이러한 아파트먼트는 "인-로" 아파트먼트, "au pair" 스위트 또는 기타 다른 이름으로 부를 수 있습니다. 통상적으로, 이는 별도의 거주시설을 추가하기 위해 전환시킨 구조물이라고 합니다. 구입자는 시나 타운으로부터 이와 같은 용도로 사용하는 것이 승인되었는지 여부의 확인 요청을 할 수 있습니다.



REALTOR®는 무엇인가?



모든 공인 부동산 중개인들은 공정하고 전문적이며 윤리적인 방식으로 활동해야 합니다. 하지만, 모든 부동산 중개인들이 REALTORS®는 아닙니다. REALTORS®인 부동산 중개인들은 전체 REALTORS®의 공정성, 도덕성 및 전문성의 보증을 촉진하는 국정 윤리법규에 동의합니다. 이외에도, 매사추세츠주의 각 시와 타운의 부동산 중개 전문가들로 구성된 매매거래기구인 Massachusetts Association of REALTORS®의 회원입니다.

REALTORS®는 추가적인 업계의 교육훈련 또는 부동산 영업의 특기분야를 중점적으로 실증하고 있는 Graduate REALTORS® Institute (GRI), 공인주택전문가(CRS), 및 공인구매자대리인 (CBR)과 같은 전문가로서의 지향점도 또한 지니고 있습니다.

통지사항

본 팜플렛은 Massachusetts Association of REALTORS® 회원들이 무상으로 제공하는 용도로 발행하고 보급합니다. 배달할 필요는 없으나, 전적으로 재량권에 맡겨집니다. 팜플렛에 실린 정보의 복제로 인해 변호인-고객의 권리의무관계는 발생하지 않으며, 공인 부동산중개 변호인과의 상담에 대한 대체수단도 되지 않습니다. 어떤 거래에서든지 귀하께서 가질 수 있는 다른 의무사항과 귀하의 이권을 보호하기 위해 취하고자 하는 수단이 있을 수 있습니다. 귀하께서는 어떤 특정 거래에 관해서도, 법률적인 조언을 얻기 위해 변호사와 상의하셔야 합니다.

기타 자료출처

소비자 안내서

은행판매보험
최초 주택구입자를 위한 안내*
주택개량
주택소유주의 권한 및 책임*
레몬에이드법
채권 및 부채관리
신차 및 리스차량 레몬법(소비자보호법)
쇼핑권
소액청구재판
임차인의 권리 및 책임
소비자용 타이틀 5 사실*
30일 기한이익상실통지
중고차량 보증서비스법

소비자 현황

자동차 수리권
신용카드 기밀사항
건강클럽 운동실시
정크메일, 전화, 및 이메일의 방지
금융신분도용으로부터의 보호

소비자 긴급전화

(617) 973-8787
무료전화 (888) 283-3757

온라인 자료센터

<http://www.state.ma.us/consumer>

이메일

consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

본 간행물은 매사추세츠주 소비자 쟁점 사항과 절차에 관한 일반정보를 제공합니다. 본 책자의 디자인이 문의사항 전체에 대해서는 상세히 다루도록 되어 있지 않으므로, 소비자들께서는 변호사나 에이전시에 직접 연락하셔서, 보다 상세한 안내를 받으시도록 권장하는 바입니다.

 재활용 용지에 인쇄함

작성자:*

MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

매사추세츠주 소
비자문제사업규

제국 (Massachusetts
Office of Consumer
Affairs & Business
Regulation)
10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
총재

Kerry Healey
부총재

Beth Lindstrom
이사

본 간행물의 사
설을 제공해주신
데 대하여, Robert
S. Kutner씨,
Casner & Edwards,
Boston시에 특별
히 감사를 표시
하고자 합니다.



REALTOR®
256 Second Ave
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.ma.realtor.com